

Gemeinde Neukamperfehn

11.04.2024

Bürgerdialog:
B Plan Nr. NE 07
„Stiekelkamperfehn-Mitte“

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de





Der Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss
- ➔ 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Auslegungsbeschluss
4. Satzungsbeschluss

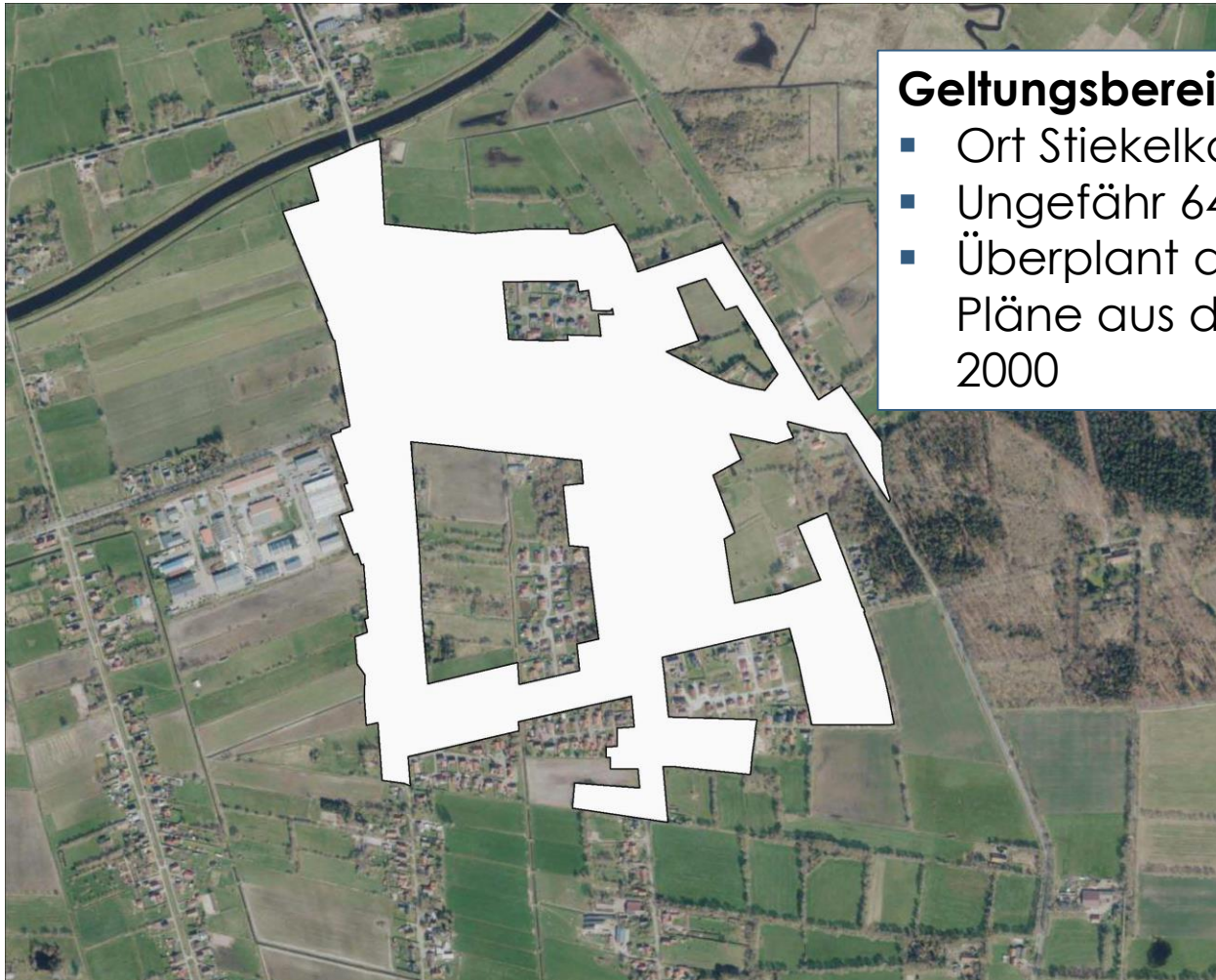


Der Geltungsbereich des B-Plan NE 07





Der Geltungsbereich des B-Plan NE 07

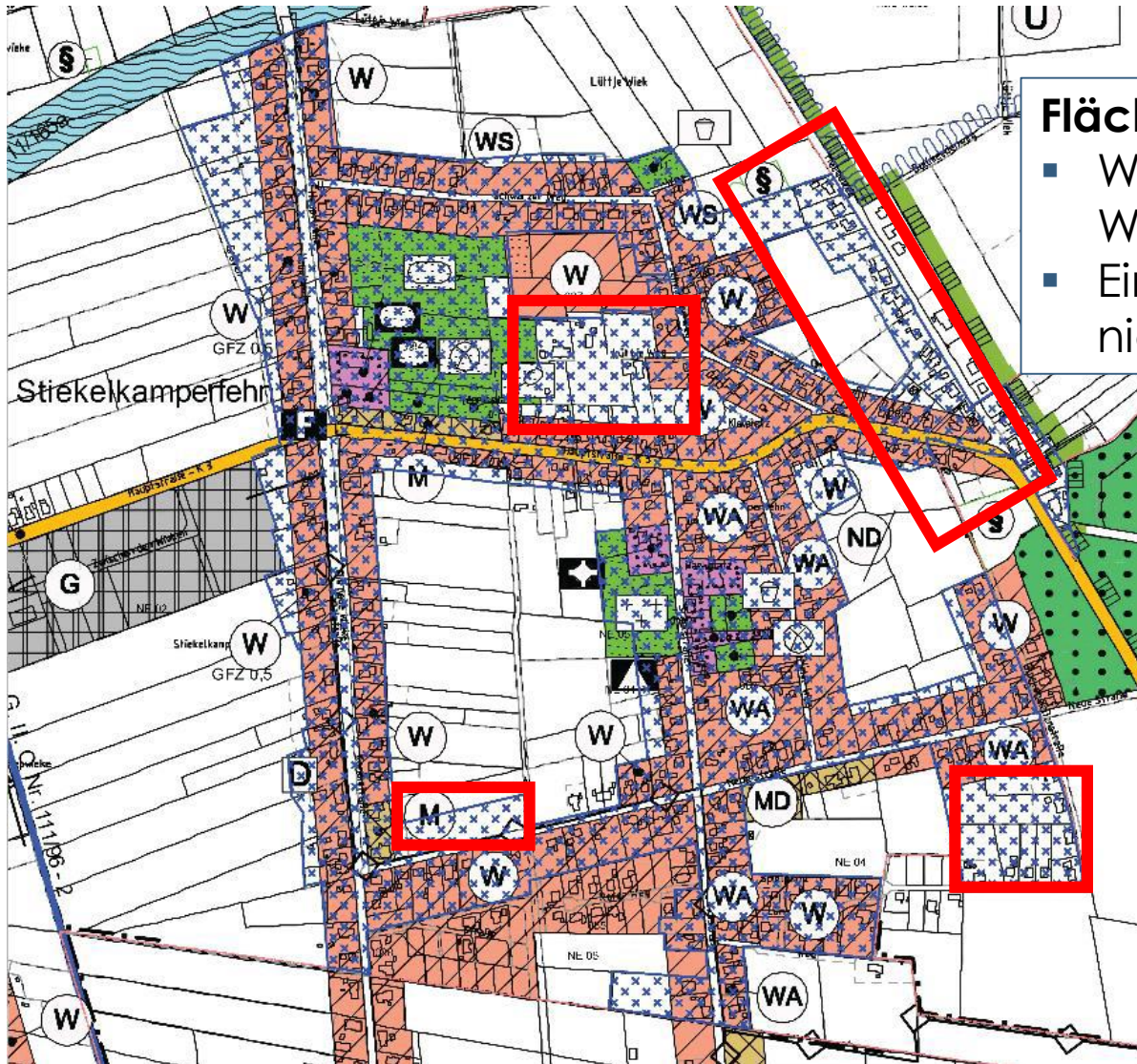


Geltungsbereich:

- Ort Stiekelkamperfehn
- Ungefähr 64 ha
- Überplant alte B-Pläne aus der Zeit vor 2000



Auszug Flächennutzungsplan

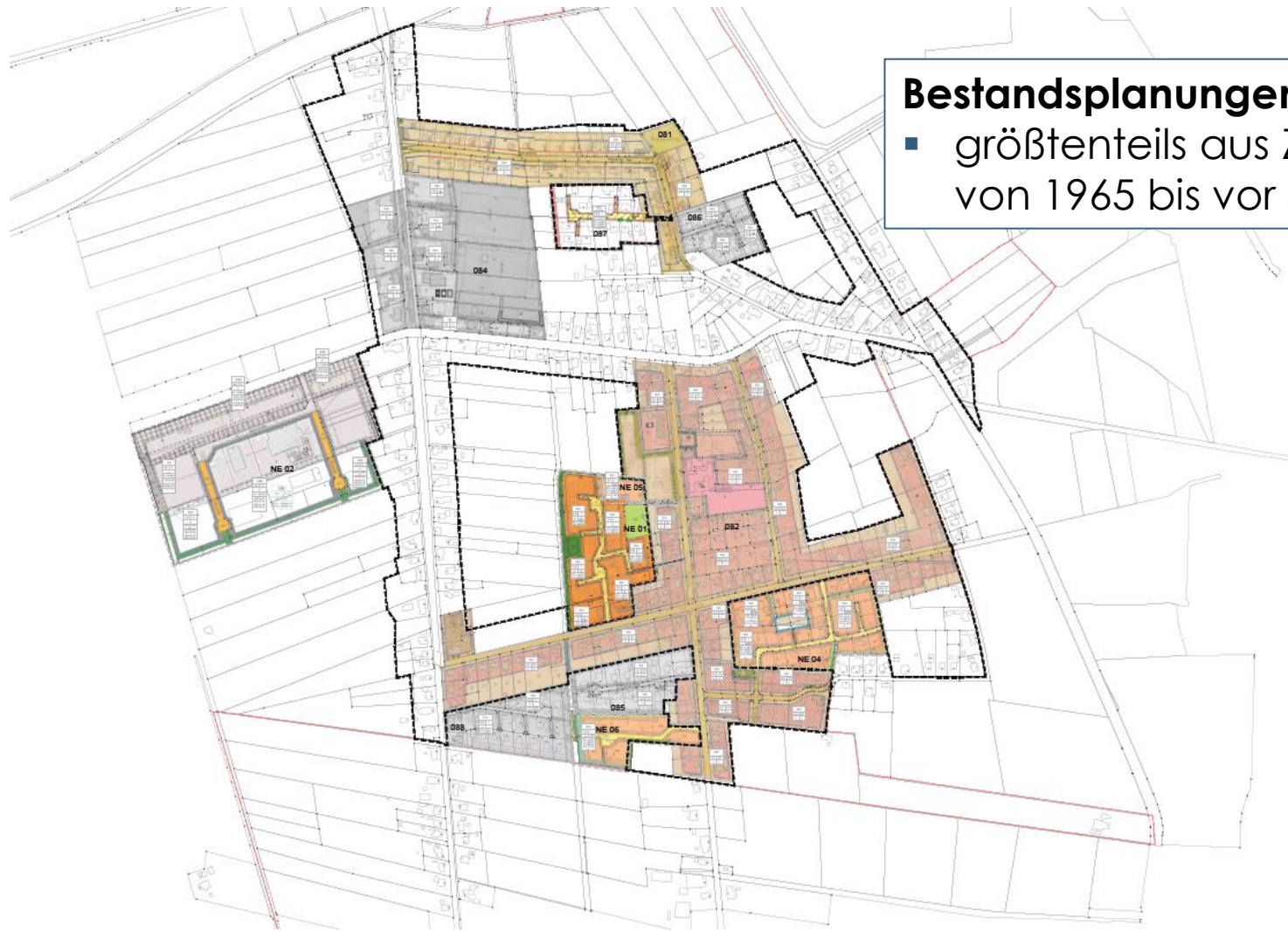


Flächennutzungsplan:

- Weitestgehend Wohnnutzung
- Einige Bereiche bisher nicht beplant



Bestandsbebauungspläne

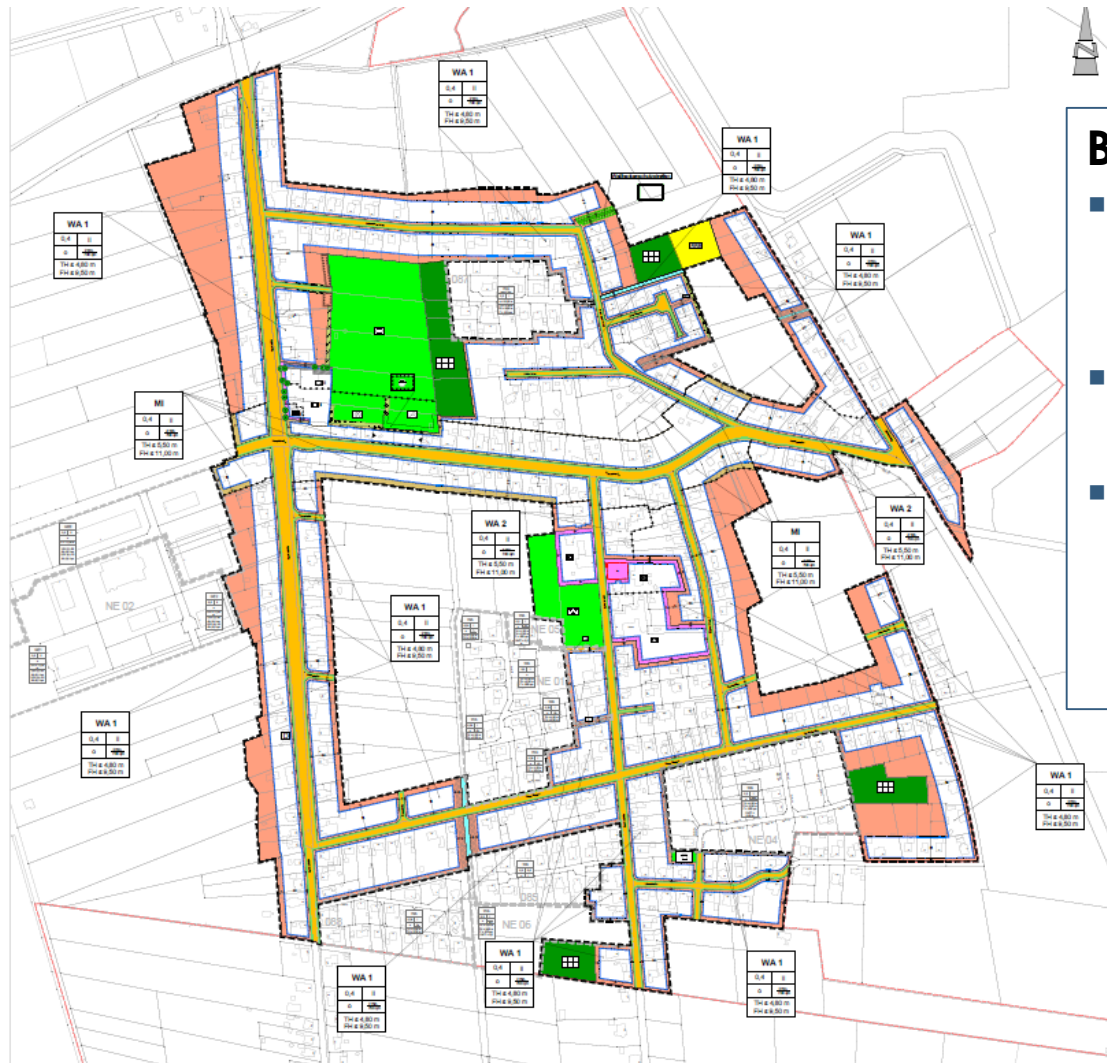


Bestandsplanungen:

- größtenteils aus Zeit von 1965 bis vor 2000



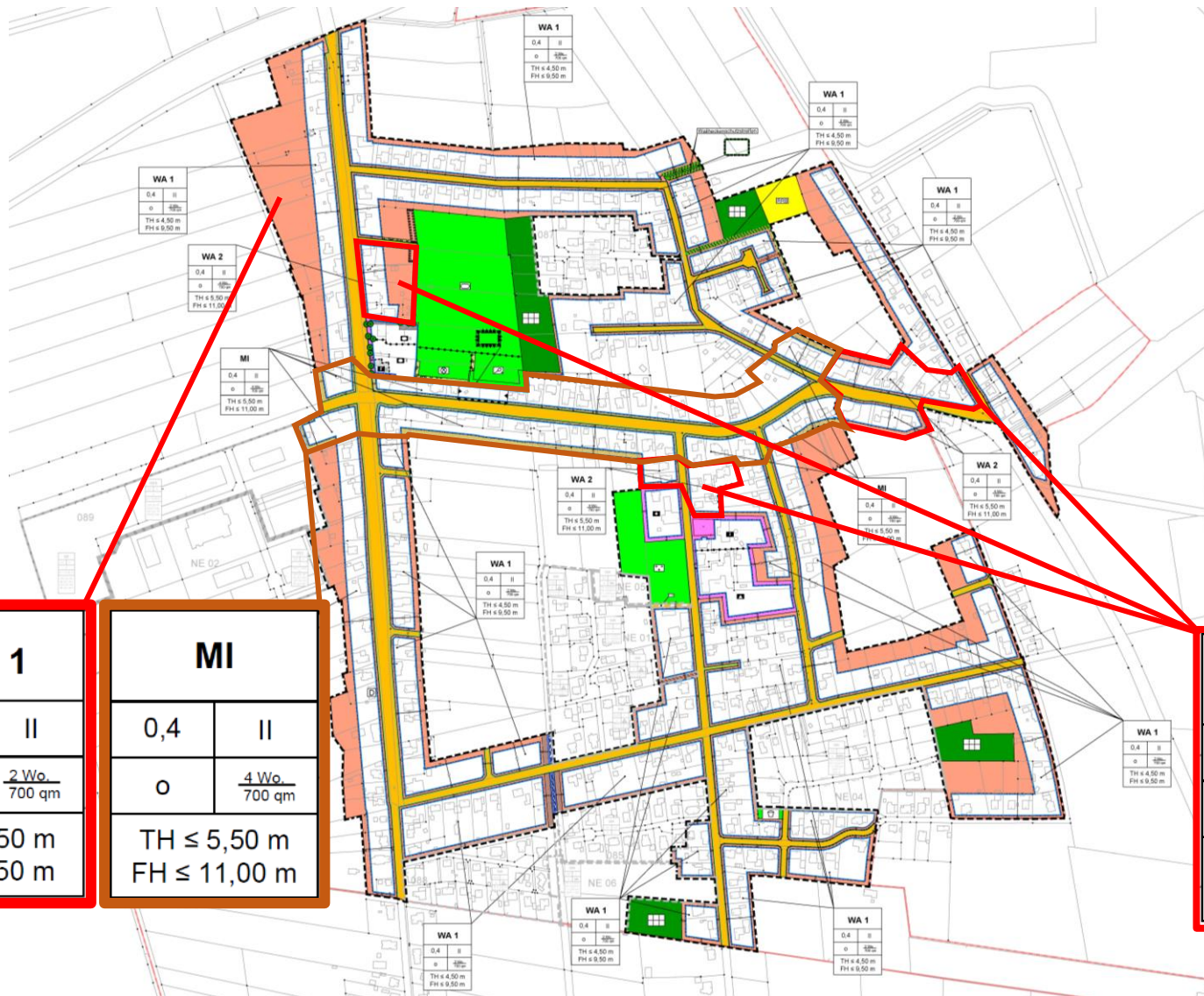
Bebauungsplan NE 07



Bebauungsplan:

- Weitestgehend Wohngebiete festgelegt
- Mischgebiet im zentralen Bereich
- Vereinzelt Gemeinbedarfs- und Grünflächen sowie weitere Gebietstypen

Bürgerdialog B Plan NE 07



WA 1	
0,4	II
o	$\frac{2 \text{ Wo}}{700 \text{ qm}}$
TH \leq 4,50 m FH \leq 9,50 m	

MI	
0,4	II
o	$\frac{4 \text{ Wo}}{700 \text{ qm}}$
TH \leq 5,50 m FH \leq 11,00 m	

WA 2	
0,4	II
o	$\frac{4 \text{ Wo}}{700 \text{ qm}}$
TH \leq 5,50 m FH \leq 11,00 m	



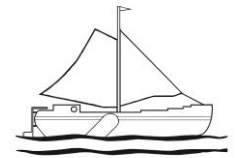
Durchführung gem. § 3 (1) u. § 4(1): Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange



Abwägung

Bürgerbeteiligung

Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Argument 1</u>: Die Planstraßen dienen der Vorbereitung für neue Baugebiete mit vielen negativen Auswirkungen:<ul style="list-style-type: none">– Höheres Verkehrsaufkommen (einschl. Lärm / Emissionen)– Negative Auswirkungen auf Ortsbild– Negative Auswirkungen auf Natur und Klimaschutz bzw. -anpassung– Verstoß gegen RROP– Wertminderung von Grundstücken	<ul style="list-style-type: none">▪ Eine Erschließung der innenliegenden Flächen ist <u>nicht</u> Bestandteil der vorliegenden Planung▪ Weder Errichtung von Baugebieten noch Straßen derzeit oder in naher Zukunft geplant▪ Planstraßen sollen Erreichbarkeit gewährleisten / durchgängige Bebauung verhindern▪ Zukünftige Entwicklungen (Wohnungsmarkt, Demographie) nicht absehbar



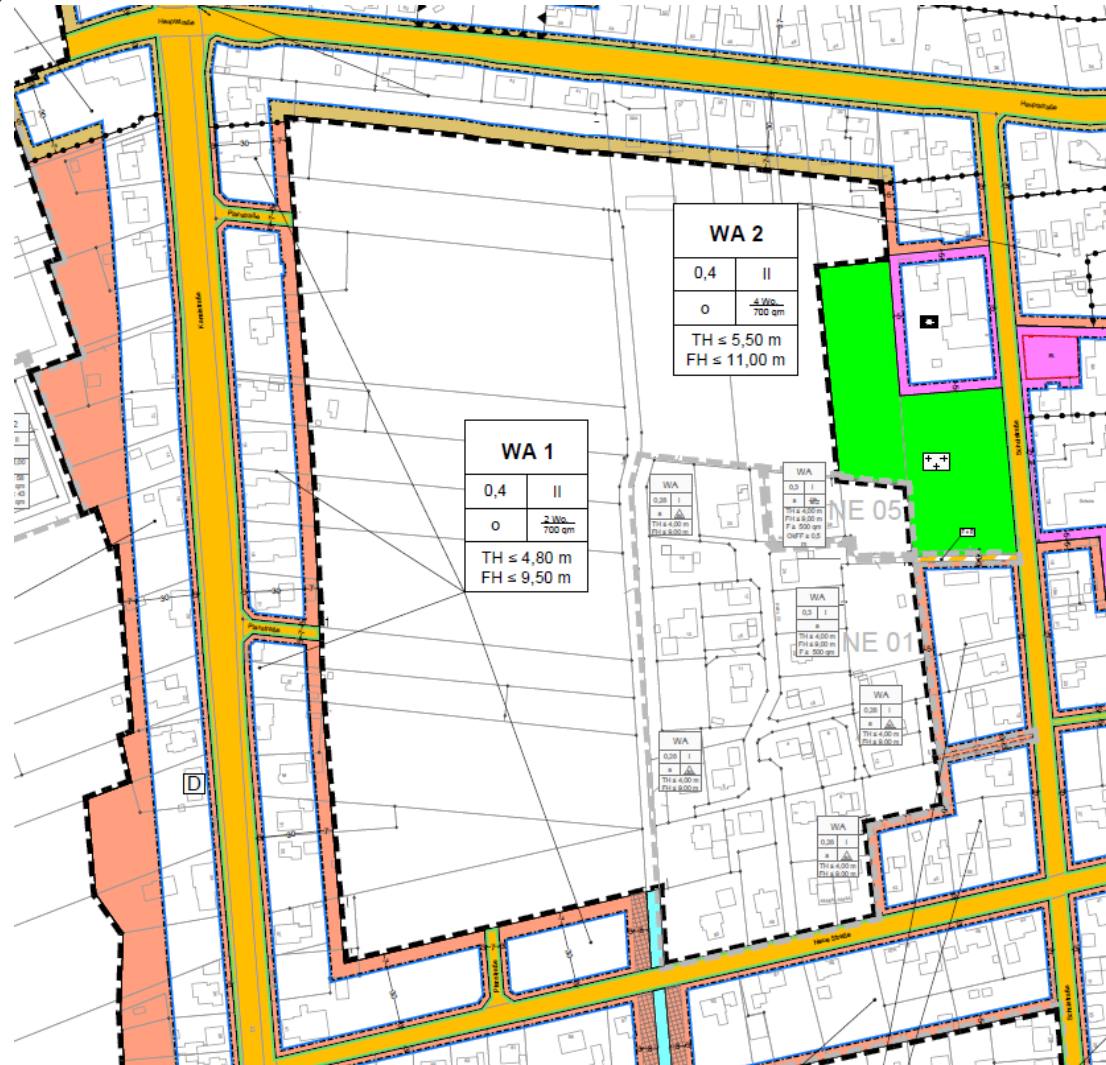
Abwägung

Bürgerbeteiligung

Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">– Zerstörung von Ausgleichsflächen– Infrastrukturelle Probleme (Versorgung und Dienstleistungen)– Verlust landwirtschaftlicher Flächen– Vielfältige Wohnbaumaßnahmen in Vergangenheit– Generelle Minderung der Lebensqualität	<ul style="list-style-type: none">▪ Große Hürden für entsprechende Planungen → Nur begrenzte Umsetzbarkeit, vollständige Fläche nicht genehmigungsfähig▪ Ziel von NE 07: Planerische Beordnung des Bestandsgebietes▪ Einzige Neuausweisung im B-Plan NE 07: Südwestlich an Neuer Straße



Abwägung





Abwägung

Bürgerbeteiligung

Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Argument 2</u>: Die Festsetzungen hinsichtlich der Wohnungszahl (zwei WE / 700 m²) sind nicht ortsverträglich bzw. -typisch.	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Festsetzung zur Wohnungszahl in Bestandsplänen / übrige Bereiche im nicht-überplanten Innenbereich → Zahl der Wohneinheiten bisher nicht geregelt, daher Minimierung der Wohndichte▪ Ortsverträgliche Festsetzung▪ Weitere Festsetzungen zur Vermeidung unverträglicher Entwicklungen (Begrenzung von FH und TH)



Abwägung

Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Argument 3</u>: Es findet eine generelle Überplanung und Zweckentfremdung von privaten Grundstücken statt mit zahlreichen negativen Auswirkungen, u. A. durch<ul style="list-style-type: none">– Nutzungsbeschränkungen (z. B. Gartenbaubetriebe)	<ul style="list-style-type: none">▪ Generell: Bestandsschutz für bereits bestehende Gebäude▪ Die Belange werden im Einzelnen folgendermaßen abgewägt:<ul style="list-style-type: none">– Nutzungen für Gebietstypen uncharakteristisch /Widersprechen Planungsziel– Gartenbaubetriebe: Abprache mit Landkreis

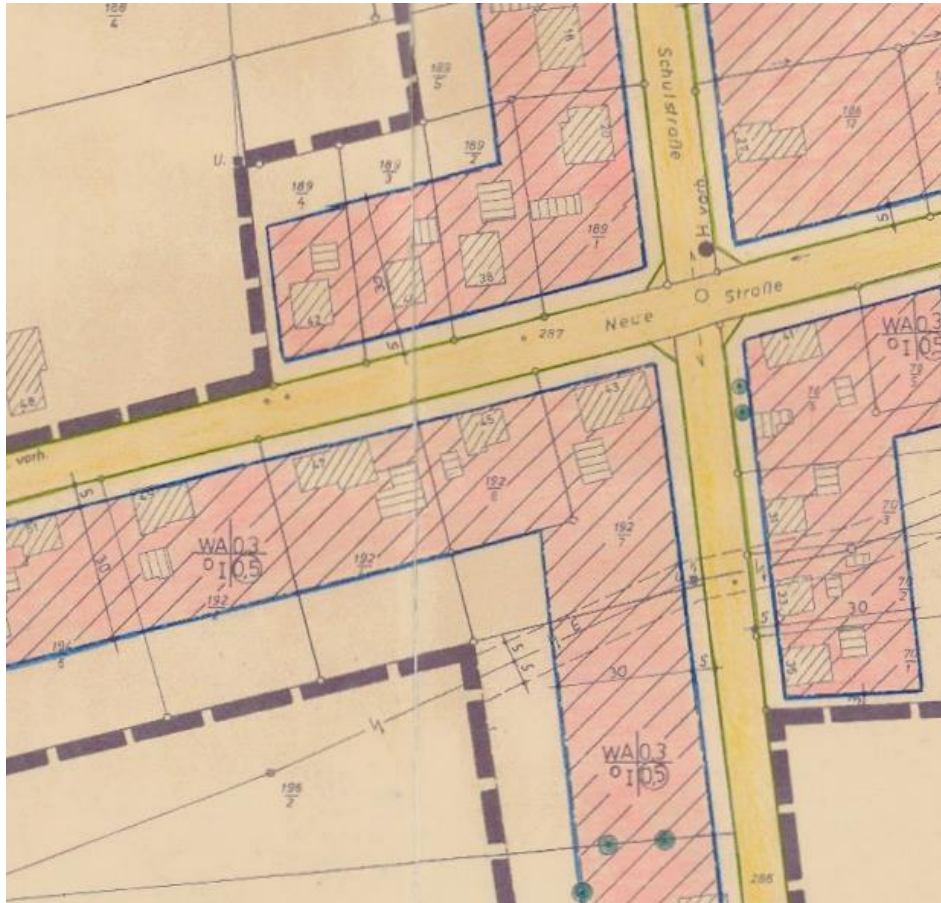


Abwägung

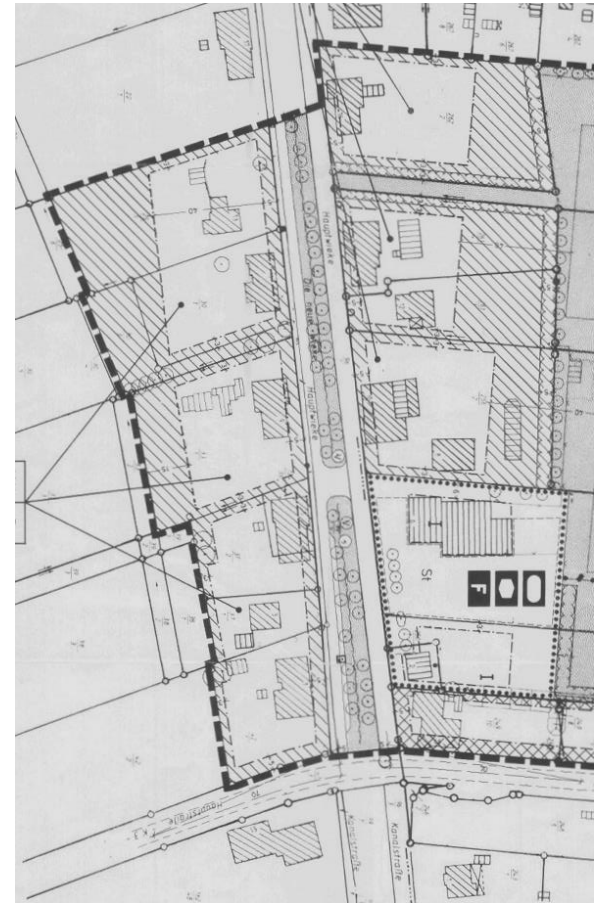
Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">– Andere Gebietstypen (Gemeinbedarfsflächen) und Maßnahmen (Räumstreifen)– Änderung von Baufenstern	<ul style="list-style-type: none">– Entscheidungen hinsichtlich Planungsziel getroffen, tlw. Verpflichtend aufgrund überörtlicher Vorgaben– Einheitliche und verträgliche Bebauung, tlw. Schutz von Außenbereich– Alte B-Pläne i. d. R. ebenfalls nur 30 m breite Baufenster– Stellungnahmen beziehen sich tlw. auf zuvor unbeplanten Außenbereich



Abwägung



B-Plan 082: Kreuzungsbereich Neue
Straße - Schulstraße



B-Plan 084: Hauptwieke



Abwägung



Grundstücke weiterhin ausnutzbar

→ Errichtung von Nebenanlagen
außerhalb möglich (§ 23 (5)
BauNVO

B-Plan NE 07: Hauptwieke



Abwägung

Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Argument 4</u>: Die rechtmäßige Bekanntmachung und Information wurde versäumt, es liegt eine Verletzung der Informationspflicht vor.	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Vorgaben zur Art der Auslegung von Plänen in § 3 (1) BauGB▪ Ortsübliche Bekanntmachung durch Veröffentlichung auf der Homepage▪ Für Entwurfsunterlagen gem. § 3 (2) BauGB weitere Zugangsmöglichkeiten



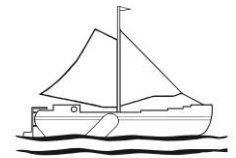
Abwägung

Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Argument 5</u>: Die Erneuerung und Restaurierung halbverfallener Häuser und die Erschließung unbebauter Bauplätze sind Alternativen zu der vorliegenden Planung. Allerdings wird die Genehmigung für die Bebauung einiger bereits erschlossener Bauplätze innerhalb des Plangebietes seitens der Gemeinde versagt.	<ul style="list-style-type: none">▪ B-Plan NE 07 gewährleistet qualitative Innenentwicklung▪ Flächendeckendes Planungsrecht in Stiekelkamperfehn einschl. bisher unbeplanten Bereichen<ul style="list-style-type: none">→ Bebauung bereits erschlossener Bauplätze wird erleichtert→ Zusätzlich wird Fehlentwicklungen vorgebeugt



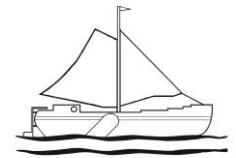
Abwägung

Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Argument 6</u>: Die Planung sorgt in der Bevölkerung für Unmut und entspricht nicht den Ansprüchen, die an ein ländliches / dörfliches Wohn- und Lebensumfeld gestellt werden. Die Lebensqualität ist eingeschränkt.	<ul style="list-style-type: none">▪ Verweis auf Abwägungsvorschlag 1▪ Ziel: Beordnung und Steuerung▪ Festsetzungen im Sinne des dörflichen / ländlichen Charakters getroffen▪ Versorgungsfunktion für Stiekelkamperfehn



Abwägung

Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Argument 7</u>: Der Fußgängerweg fehlt und die Straße ist zu schmal bemessen (u. a. für Einsatzfahrzeuge etc.).	<ul style="list-style-type: none">▪ Generell: Planzeichen „Straßenverkehrsfläche“ nicht auf KFZ-Verkehr beschränkt, enthält alle Formen der Verkehrsführung (z. B. Fußgängerwege)▪ Im Falle von Straßenverkehrsflächen: Fußgängerweg enthalten▪ Breiten der Stichstraßen (7m / 8m) typisch für Wohnstraßen, gesonderter Fuß- und Radweg nicht nötig▪ Grüner Weg auf 9 m verbreitert▪ Keine Änderung bei weiteren Bestandsstraßen



Abwägung

Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Argument 8:</u> Es kommt zu einer Veränderung des ortsüblichen Baucharakters.	<ul style="list-style-type: none">▪ Planung gewährleistet Schutz des ortsüblichen Baucharakters▪ Textliche Festsetzung: z. B. Begrenzung von TH und FH▪ Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO: Berücksichtigung der ostfriesischen Baukultur, z. B.<ul style="list-style-type: none">– Fassade als rotes, rotbraunes oder braunes Verblendmauerwerk– Dachform als symmetrisches Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 37° - 50°– Weiße Fenster



Abwägung



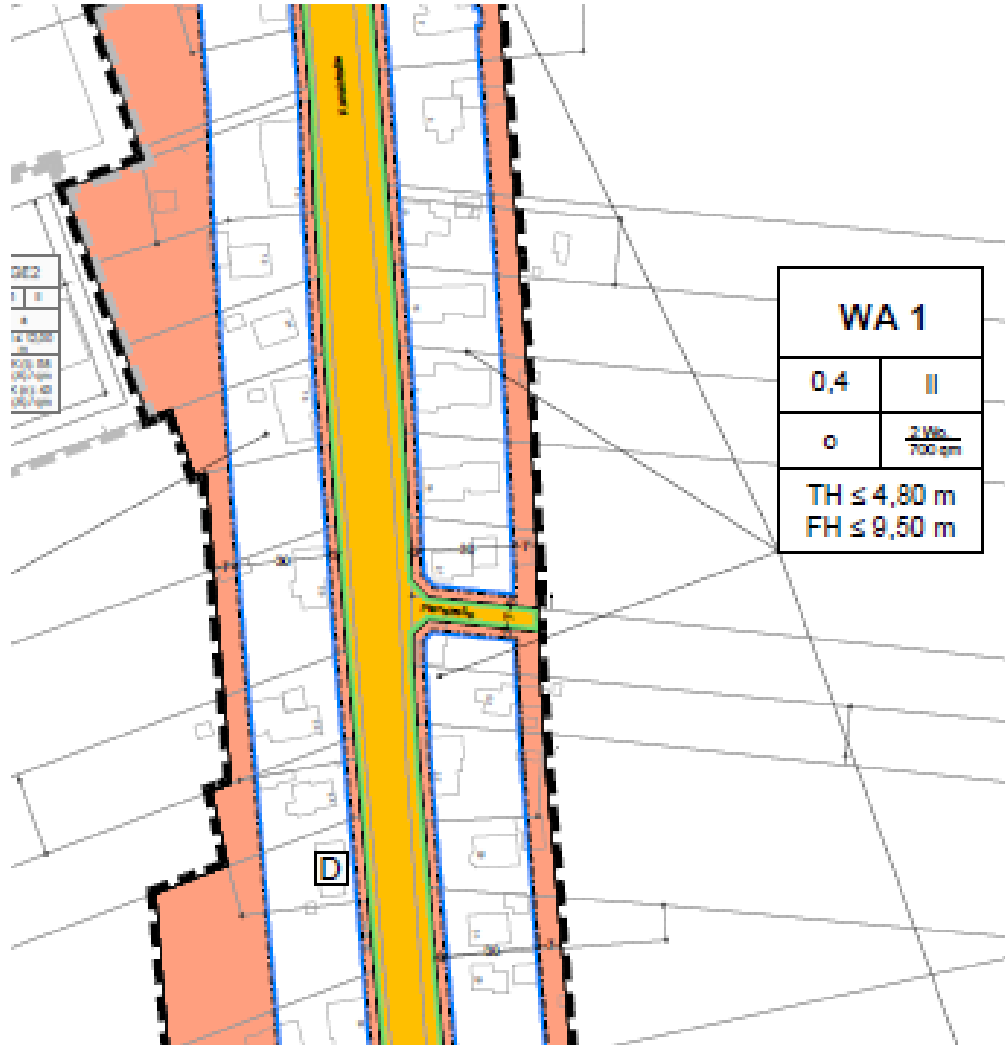


Abwägung

Anregung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Argument 9</u>: Die zentral verlaufende Wieke in der Kanalstraße wurde nicht in den Plan mit übernommen, was sich sowohl auf das Ortsbild (Fehnstruktur) als auch die Entwässerungssituation negativ auswirkt.▪ <u>Argument 10</u>: Es gibt generelle Entwässerungsprobleme in Neukamperfehn.	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Überplanung / Überbauung der Wieke▪ Darstellerische Frage▪ Wieke wird zzt. eingemessen und in Entwurfsfassung als Wasserfläche übernommen▪ Siehe Abwägungsvorschlag zu Anregung 1▪ Entwässerungskonzept in Auftrag gegeben



Abwägung



B-Plan NE 07: Ausschnitt
Kanalstraße

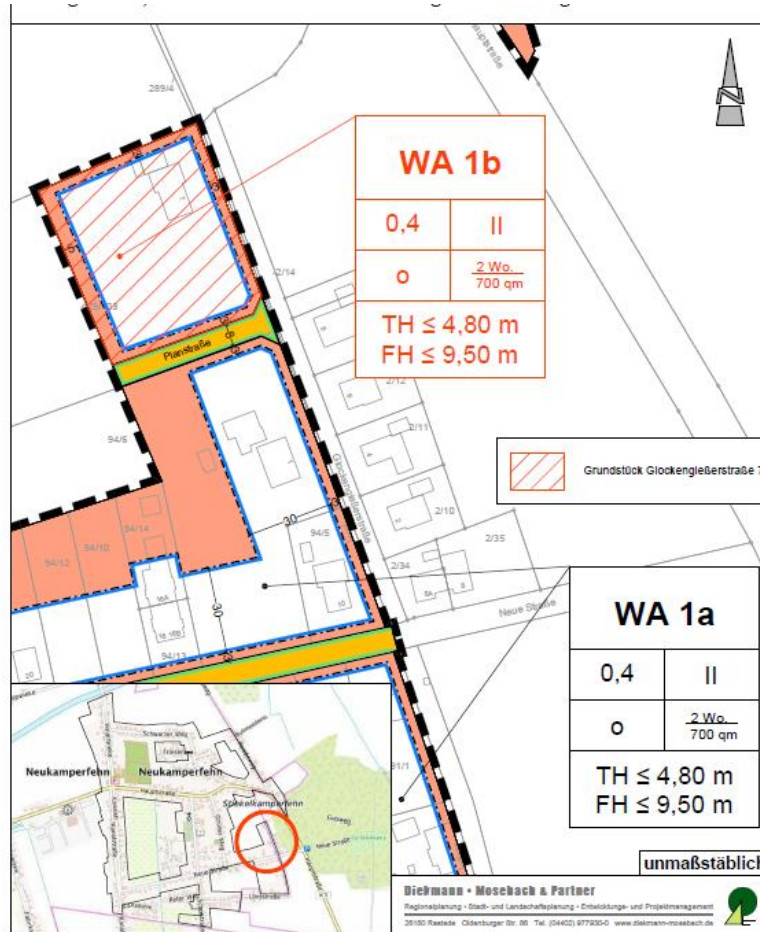
→ Mittlerer Bereich wird als
Wasserfläche eingezeichnet



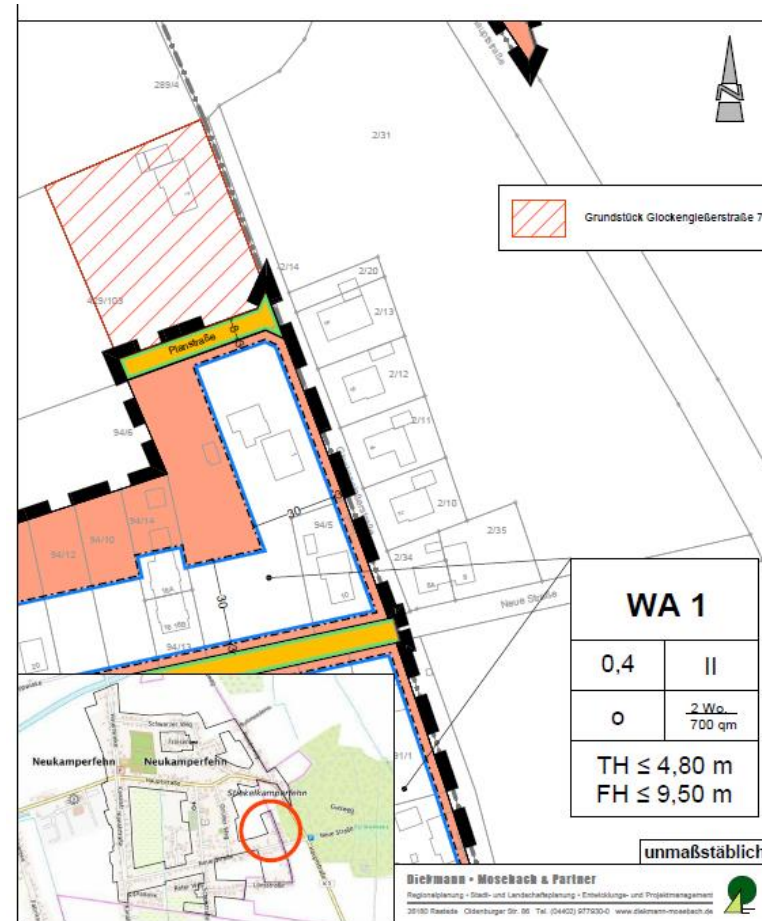
**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Abwägung



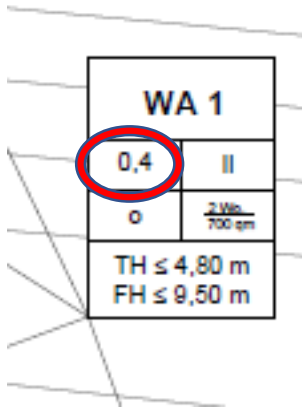
Gartenbaubetriebe - Variante 1



Gartenbaubetriebe – Variante 2



Abwägung



WA 1	
0,4	II
o	$\frac{2 \text{ Wa}}{700 \text{ qm}}$
TH \leq 4,80 m FH \leq 9,50 m	

Beispiel: GRZ 0,4



Grundflächenzahl (GRZ) : $\frac{\text{zulässige Grundfläche in qm}}{\text{Grundstücksfläche in qm}}$

Grundflächenzahl (GRZ):

→ Erlaubte Versiegelung
in qm je qm
Grundstücksfläche

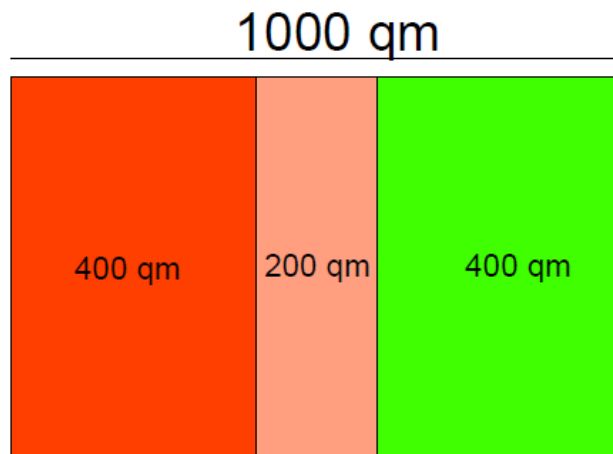
Beispielrechnung:

$$1000 \text{ qm} \times 0,4 = 400 \text{ qm}$$



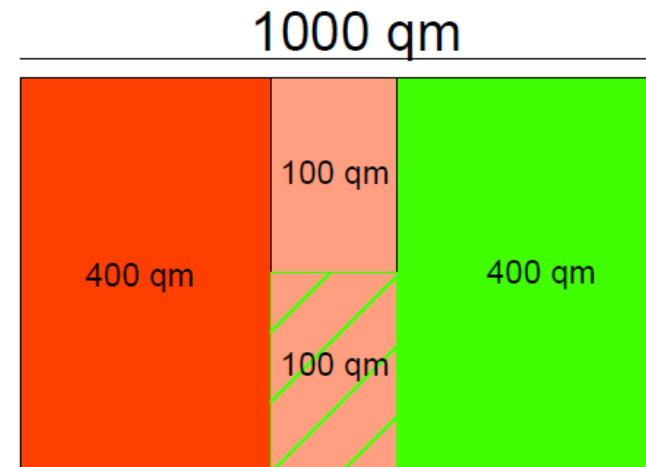
Abwägung

Beispiel: GRZ 0,4



GRZ 1 (0,4):
Maß der Versiegelung

GRZ 2 gem. § 19 (4) BauNVO:
Überschreitung durch Garagen, Stellplätze
und Nebenanlagen um 0,2



Textliche Festsetzung: Bei Überschreitung der GRZ ist die Hälfte
der zusätzlich versiegelten Fläche aus wasserdurchlässigen
Materialien herzustellen.



Abwägung

Beispiel: GRZ 0,4

